

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Aristoteles telah mengatakan bahwa ‘manusia ditakdirkan sebagai makhluk sosial’ (*zoon politicon*) yang artinya untuk dapat memenuhi kebutuhannya dan meningkatkan taraf hidup yang lebih baik. Banyak cara yang dilakukan manusia supaya tuntutan hidup mereka terpenuhi. Manusia berlomba untuk mendapatkan apa yang mereka inginkan melalui beberapa cara, antara lain melakukan usaha sendiri, bersekutu serta memanfaatkan pihak pihak lain untuk mencapai tujuan mereka. Salah satunya dengan melakukan kerja sama antara pihak pihak yang berkepentingan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian lahir karena adanya perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi itu. Oleh karena itu setiap perikatan terdapat hak dan kewajiban di pihak yang lain.¹

Perjanjian itu sendiri terdiri dari perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. seiring berjalannya waktu, perjanjian secara tidak tertulis (lisan) tidak dapat lagi di terapkan sebagai pegangan dalam membuat perjanjian. Kerena perjanjian

¹I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, 2015. hlm. 1.

dengan cara lisan tersebut memiliki banyak kelemahan ketika terjadi sengketa antara para pihak yang melakukan perjanjian.maka untuk mengatasi hal

tersebut di perlukan adanya perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak maka perjanjian secara tertulis dapat menjadi dasar hukum dari suatu perbuatan dapat dibuktikan, sehingga perjanjian tertulis lebih efektif dibandingkan dengan perjanjian secara lisan.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat dan ditentukan oleh undang-undang. Akta autentik merupakan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.akta autentik harus didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian di perlukan empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok atau persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Pelanggaran terhadap pasal tersebut, akan mengakibatkan terhadap keberlakuan suatu perjanjian, sehingga syarat ini sangat penting sekali dalam pembuatan perjanjian, agar dasar hukum perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.Alasan dari lahirnya akta autentik yaitu :

Atas dasar permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan atau dituangkan dalam bentuk akta. Selain karena permintaan atau dikehendaki oleh yang berkepentingan, juga karena undang-undang menentukan agar perbuatan hukum tertentu, mutlak (harus dengan diancam kebatalan jika tidak) dibuat

dalam bentuk akta autentik misalnya sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.²

Akta autentik diatur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang undang,dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta di buatnya, pejabat yang berwenang disini antara lain Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kepala kantor urusan agama (KUA), kepala kantor cacatan sipil, dan lain sebagainya. Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris yaitu membuat akta, dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang Undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan
4. Berwenang mengenai tempat dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris
5. Mengenai waktu pembuatan akta, Notaris harus menjamin kepastian

²Wawan Setiawan, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dan Autentik Menurut Hukum Positif di Indonesia*. Media Notariat No 34-35 Edisi April Juni , Oktober 1995, Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia.

waktu para penghadap yang tercantum di dalam akta .

Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otensitas akta notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris dengan syarat sebagai berikut :

Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat dan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Perjanjian yang dibuat oleh dan di tanda tangani di hadapan Notaris disebut Akta Notaril (*Notarill Akta*) karena akta notaril merupakan alat bukti yang sempurna, artinya hakim atau pihak pengadilan menganggap bahwa akta yang dibuat oleh seorang Notaris dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat menyangkal kebenaran dari akta tersebut. Hal itu karena akta notaril mempunyai arti sebagai berikut :

1. Akta yang dibuat pada tanggal, jam/waktu, tempat yang pasti atau jelas sebagaimana disebutkan/ditulis dalam akta/perjanjian.
2. Akta yang membuktikan bahwa apa yang tercantum di dalamnya adalah yang dikehendaki oleh para pihak yang bersangkutan dan telah mendapat penilaian hukum dari notaris.
3. Akta yang setiap pembuatannya di catat secara resmi di dalam buku khusus yang disediakan untuk itu sehingga kebenarannya dapat di pertanggung jawabkan.
4. Akta yang dibuat dalam bentuk minuta yang disimpan oleh Notaris, kepada para pihak hanya dikeluarkan salinannya. Sehingga kecil

kemungkinan para pihak atau pihak ketiga untuk merubah isi akta tersebut secara sepihak (sendiri-sendiri).

Maka dari hal hal yang telah disebut diatas maka seorang Notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa yang akan dimuat dalam akta yang di buatnya telah mengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak.caranya, dengan membacakan dan atau menerangkan kepada para pihak sehingga isi akta tersebut menjadi jelas.

Dengan demikian, akta Notaris mengandung konsep kebenaran dimana akta autentik tersebut tidak hanya membuktikan bahwa para pihak sudah menerangkan apa yang dituliskan di dalam akta tersebut, tetapi juga bahwa apa saja yang diterapkan dalam akta tersebut adalah benar. Kemudian akta autentik dapat dikatakan memiliki tiga kekuatan pembuktian yang sempurna karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah yaitu kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan.

Mengenai syarat akta autentik sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. kekuatan pembuktian formil yaitu akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang terdapat didalam akta betul betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh para pihak yang menghadap. dan kekuatan pembuktian material yaitu kepastian tentang materi suatu akta, karena apa yang tersebut didalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak pihak yang membuat akta.³

³<http://wordpress>, otensitas akta autentik / diakses pada tanggal 11 Februari 2019

Dengan adanya akta autentik, maka salah satu sumber dari akta autentik terdapat dari kewenangan Notaris, dimana berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, menjelaskan bahwa yang berwenang membuat akta autentik adalah Notaris. Sehingga produk perjanjian dari Notaris tersebut disebut sebagai akta autentik. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik sebagaimana seperti yang telah disebutkan diatas harus berhati-hati dalam membuat akta autentik tersebut dengan menjalankan prinsip kehati-hatian yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang Undang Jabatan Notaris yaitu dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. agar dikemudian hari akta autentik sbagai produk yang dikeluarkan oleh notaris tidak menimbulkan masalah akibat dari kelalaian yang dilakukan oleh notaris sendiri. Karena akta autentik dianggap tetap berlaku sebelum ada pembatalan yang diajukan oleh para pihak.

Pembatalan akta Notaris melalui putusan pengadilan bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris saja didalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris juga dapat disebabkan oleh kesalahan dan kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugataan dari salah satu pihak. Didalam Undang Undang Jabatan Notaris terdapat pengaturan mengenai bentuk akta notaris termasuk juga persyaratan pembuatan akta autentik, sehingga hal tersebut berkaitan dengan syarat pembuatan perjanjian yang diatur didalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 40 Undang Undang Jabatan Notaris sehingga apabila terjadi

pelanggaran terhadap syarat syarat sebagaimana tersebut diatas akan mengakibatkan kekuatan akta sebagai akta dibawah tangan. Artinya akta tersebut tetaap berlaku.

Dari sebuah kasus yang diperoleh penulis dalam putusan 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg, yang mana telah terjadi sebuah perjanjian kerja sama dan akta kesepakatan yang dilakukan oleh PT Sukses Jaya Wood yang diwakili oleh Ali suyanto selaku direktur dengan Muman Datuk Panduko Rajo yang mana perjanjian tersebut dilakukan secara sah dihadapan notaris yang dibuatkan akta kesepakatannya pada tanggal 20 bulan Agustus tahun 1999 dan perjanjian kerja samanya pada tanggal 18 bulan Mei tahun 2005 mengenai pengelolaan hutan tanaman industri yang berada di Kecamatan Lunang dan Kecamatan Silaut kabupaten Pesisir Selatan. Pada tanggal 16 bulan Oktober tahun 2014 pihak PT Sukses Jaya Wood mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri kelas IA padang kepada Muman Datuk Panduko Rajo yang berisi beberapa tuntutan bahwa pihak Muman Datuk Panduko Rajo telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kerjasamayang telah mereka lakukan. PT. Sukses Jaya Wood menganggap bahwa pihak Muman Datuk Panduko Rajo tidak memenuhi kewajiban-kewajiban mereka terhadap hal hal yang sudah mereka perjanjikan.

Setelah kasus tersebut bergulir dan diadakannya persidangan diketahuilah kemudian oleh pihak Muman Datuk Panduko Rajo bahwa ketika mereka melaksanakan perjanjian tersebut pada tahun 1999 dan tahun 2005 diketahuilah pada saat itu, izin yang di punyai oleh PT Sukses Jaya Wood pada saat akta perjanjian yang dibuat pada tahun 1999 telah mati atau tidak berlaku lagi, karena sebenarnya izin mereka telah habis pada tahun 1995. Izin tersebut ditujukan untuk pengelolaan hutan taman industri (HTI). Artinya pihak PT. Sukses Jaya Wood telah melakukan

kekeliruan dalam melakukan perjanjian dengan Muman Datuk Panduko Rajo karena izin pengelolaan mereka yang telah habis. sedangkan pihak Muman Datuk Panduko Rajo tidak diberitahu mengenai hal tersebut. Maka pihak Muman datuk Panduko Rajo melakukan gugatan balik terhadap PT.Sukses Jaya Wood tersebut, yang mana artinya ada kecacatan di dalam perjanjian yang mereka buat karena tidak sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320. Oleh sebab itu karena adanya kasus diatas berdasarkan putusan nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg maka penulis ingin meninjau bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris. oleh sebab itu, peneliti dalam penelitian ini mengambil judul **AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (Studi Putusan Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg)**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis merumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Apa yang menjadi pertimbangan hakim terkait pembatalan akta yang di buat di hadapan Notaris dalam putusan Nomor 105/Ptd.G/2014/PN.Pdg?
2. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dalam perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, adapun tujuan penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terkait pembatalan akta yang di buat di hadapan Notaris dalam putusan Nomor 105/Ptd.G/2014/PN.Pdg?

2. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dalam perkara Nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Memberikan masukan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya, dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya tentang perlindungan hukum terhadap para pihak terkait akta notaris yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Hasil penelitian ini dapat menambah literatur, referensi dan bahan-bahan informasi ilmiah mengenai perlindungan hukum terhadap para pihak terkait akta notaris yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan rekomendasi terhadap Institusi Pemerintah dalam hal ini bagi Notaris dalam melakukan tugas dan tanggung jawabnya dalam membuat akta.

E. Keaslian Penelitian

Terhadap keaslian penelitian ini ada beberapa penulis yang pernah melakukan penelitian berbeda, seperti yang ditulis oleh:

Tesis yang di tulis oleh Syaifuddin Zuhri, magister kenotariatan universitas Airlangga yang berjudul “ pembatalan akta perjanjian kerjasama atas dasar unsur penipuan” Dalam tesis ini dibahas mengenai prosedur pembatalan akta perjanjian atas

dasar unsur penipuan dan akibat hukum dari pembatalan perjanjian terhadap akta notaris .

1. Jurnal hukum bisnis bonum commune , volume I, nomor I yang ditulis oleh Ifada Qurrata a'yun amalia, universitas 17 Agustus 1945 surabaya, yang berjudul “ akibat hukum pembatalan perjanjian dalam putusan nomor 1572k/Pdt/2015 berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH PERDATA “ yang membahas tentang akibat hukum pembatalan perjanjian yang dibuat tidak menggunakan bahasa indonesia, membahas mengenai pembatalan perjanjian dalam putusan MA nomor 1572k/Pdt/2015 berdasarkan Pasal 1320 Kuh Perdata dan kesesuaian putusan MA nomor 1572k/Pdt/2015.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang bisa dijawab secara normatif.⁴ Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat

⁴Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Presindo, 2010 , Yogyakarta, hlm. 59

dalam membeli atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁵

Menurut utrech, kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁶

Dengan adanya kepastian hukum, maka memberikan perlindungan secara normatif dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada, demikian halnya dengan dengan kepastian hukum berdasarkan dokumen-dokumen resmi yang telah ditentukan bentuknya oleh undang-undang, dalam hal ini sertifikat hak milik atas tanah menjadi produk atau alat bukti untuk memperoleh kepastian hukum. Maka dari itu berdasarkan dari kasus yang telah disebutkan diatas maka hakim perlu memberikan pertimbangan pertimbangan yang dirasa adil dan dapat memberikan perlindungan hukum berdasarkan pertimbangan tersebut dan menjamin kepastian hukum terhadap para pihak yang telah merasa dirugikan akibat adanya itikad buruk dari PT.Sukses Jaya Wood dalam melakukan perjanjian.

b. Teori Perjanjian

Suatu perjanjian akan timbul karena ada kesepakatan atau kata sepakat yang dibuat oleh para pihak terlebih dahulu yang akan membuat perjanjian. Perjanjian

⁵Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

⁶Riduan Syahrani, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya, Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

adalah dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷ Yang mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal (prestasi) dari pihak lain. Menurut Wiryo Prodjodikoro, subjek dalam suatu perjanjian yaitu pertama dapat berupa individu dan yang kedua dapat berupa badan hukum.⁸ Kata sepakat atau kesepakatan para pihak merupakan salah satu syarat sah suatu perjanjian, yang menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu ialah dipenuhinya empat syarat berikut :

1. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Sebab yang halal.

Keempat syarat diatas dibagi menjadi dua golongan yaitu syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dari perjanjian sedangkan syarat kedua dan ketiga merupakan syarat objektif dari perjanjian. dan keempat syarat diatas merupakan unsur yang sangat penting (*essensialia*) di dalam membuat suatu perjanjian. Ada beberapa teori yang dapat menjelaskan hal tersebut diatas yaitu, Teori kehendak dan Teori pernyataan

Didalam kasus yang telah disebutkan diatas terkait izin dari pihak PT. Sukses Jaya Wood yang nyatanya telah habis masa berlakunya bisa disebut sebagai suatu tindakan atau itikad yang buruk pada saat mereka mengadakan perjanjian tersebut yang mana dari berdasarkan uraian diatas mereka tidak memenuhi syarat subjektif

⁷ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm 19

⁸ *Ibid*, hlm 49

dan syarat objektif yang merupakan unsur yang paling penting di dalam mengadakan suatu perjanjian.

2. Kerangka Konseptual

a. Akibat hukum.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum⁹. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

Lebih jelas lagi, menurut Syarifin, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹⁰ Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka yang perlu diperhatikan adalah hal-hal sebagai berikut :

⁹Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet. I. Sinar Grafika, Jakarta.hlm.29

¹⁰Pipin Syarifin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pustaka Setia, Bandung.hlm.32

1. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat itu telah diatur oleh hukum;
2. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Menurut Soeroso, akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut :¹¹

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan akibat hukum terhadap debitur yang tidak aktif dalam perjanjian.

b. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah Untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian perjanjian yang ada dan timbul di dalam masyarakat. perlunya perjanjian perjanjian tertulis ini dibuat

¹¹R. Soeroso. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. VII. Sinar Grafika, Jakarta. hlm.49

dihadapan seorang notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian di gunakan dalam berbagai hal, hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertahanan, kegiatan sosial dan lain-lain.

Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dan hubungan ekonomi dan sosial baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Yang mana produk akhir dari seorang notaris adalah akta autentik. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya fungsi dari akta notaris tersebut, oleh karena itu untuk menghindari tidak sahnya dari suatu akta, maka lembaga Notaris diatur didalam Peraturan Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut dengan (PJN), yang kemudian diganti dengan Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan kemudian mengalami perubahan kembali menjadi Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya di sebut dengan Undang Undang Jabatan Notaris yang kemudian di singkat dengan (UUJN) yang membawa profesi notaris menjadi lebih efisien menuju kodifikasi yang positif. Sejak berlakunya undang undang ini perhal jabatan dan hukum notaris sudah terkodifikasi di dalam satu undang undang saja .

Kewenangan notaris sebagaimana yang di jelaskan dalam Pasal 15 UUJN yaitu notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta

otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga di tugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang undang. dengan profesinya sebagai pembuat akta autentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan .

c. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Notaris menurut KUH Perdata Pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama tidak benarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting¹²

Pasal 1 angka 7 UUJN (undang- undang jabatan notaris) menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang- undang ini.

¹²<http://library.usu.ac.id/download/fh/tesis-arwin%20engsun.pdf>

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa tentang penggolongan akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu:

1. Akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta *relaas acten*, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.
2. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta *partij acten* atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.
3. Menurut pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan otentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat - syarat yaitu sebagai berikut:
4. Aktanya itu harus di buat oleh atau di hadapan pejabat umum;
5. Aktanya harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang dan pejabat umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara siding, proses siding, proses verbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya.

6. Kebatalan dan Pembatalan Untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah "batal demi hukum", "membatalkannya" (Pasal 1449 KUHPerdara), "menuntut pembatalan" (Pasal 1450 KUHPerdara), "pernyataan batal" (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), "gugur" (Pasal 1545 KUHPerdara), "gugur demi hukum" (Pasal 1553 KUHPerdara).

Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap beding yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda.

Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*vanrechtswege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal tergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Setelah ditentukan, bahwa gejala yang dhadapi adalah suatu perjanjian, maka kita masih harus menentukan apakah perjanjian tersebut memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Adanya istilah Pembatalan dan Kebatalan dalam uraian diatas adalah dua hal yang berbeda, tetapi dipergunakan untuk alasan yang sama. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut diatas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan. Istilah batal demi hukum merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif . jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan . jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Untuk menentukan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akan menjadi batal demi hukum, dapat dilihat dan ditentukan dari :

- a. Isi dalam pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan termasuk akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
- b. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan , maka pasal lainnya yang dikategorikan melanggar termasuk kedalam akta batal demi hukum .

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, jika disebutkan dengan jelas dalam pasal yang bersangkutan termasuk sebagai akta yang batal demi hukum.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum *normative* atau penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian terhadap data sekunder dengan fokus kegiatan penelitian.¹³ Penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁴ Melihat pembagian beberapa macam pendekatan hukum diatas, maka penulis dalam penelitian menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang undangan (*statute approach*) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan peraturan perundang undangan serta peraturan organik lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

2. Pendekatan konseptual

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan terhadap peraturan hukum yang sudah ada dikaji lebih

¹³ .Soerjonosokeantodansri ammudji,2000, penelitian hukum normative, raja grafindopersada, jakarta, hlm 22.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, ,hlm. 93.

dalam literature literature. Dengan kata lain penelitian ini menekankan pada literature yang ada

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu dengan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang terjadi di dalam penelitian ini, dan menganalisis putusan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap para pihak terkait akta notaris yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

4. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum Normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut di susun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum Normatif atau kepustakaan mencakup.¹⁵

- Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- Penelitian terhadap sistematika hukum.
- Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal.
- Penelitian terhadap perbandingan hukum.
- Penelitian terhadap sejarah hukum.

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013 , *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 14.

Berdasarkan pembagian tersebut, maka penelitian hukum yang penulis susun ini termasuk sebagai penelitian hukum normatif terhadap perbandingan hukum.

5. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan penulis dalam menyusun penulisan hukum Ini adalah sebagai berikut :

1. Bahan hukum primer adalah sumber data yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.¹⁶ dalam hal ini undang-undang yang akan digunakan oleh penulis antara lain, yaitu :

Bahan yang mengikat berupa peraturan perundang undangan seperti

- a. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

2. Bahan hukum sekunder adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Data sekunder yang digunakan antara lain hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku, hasil seminar, jurnal ilmiah dan sebagainya.

3. Bahan hukum tersier adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus hukum.

6. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen tentang putusan nomor 105/Pdt.G/2014/PN.Pdg, dan memperoleh data sekunder, perlu dilakukan studi dokumentasi yaitu dengan

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.* Hlm 20

mempelajari aturan aturan, teori teori, buku buku, hasil penelitian, buletin, dan dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.¹⁷. untuk memperoleh data yang di perlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang di perlukan dan berhubungan dengan masalah yang diteliti yang dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang di teliti dengan mempelajari dokumen dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan di teliti.

b. Wawancara

Adalah suatu cara yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan informasi secara lisan dari responden, dengan cara wawancara berhadapan muka secara langsung antara pewawancara dengan responden, dengan tujuan untuk memperoleh dan/atau menjawab segala permasalahan yang akan di teliti dalam penelitian ini.

7. Teknik Analisis Bahan Hukum

Terhadap analisis data dapat dilakukan dengan ;¹⁸

¹⁷Lexy J.Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm 101

¹⁸Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.45

- a. Mengumpulkan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti Memilih kaidah-kaidah hukum atau doktrin yang sesuai dengan penelitian
- b. Mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum, asas atau doktrin. Menjelaskan hubungan-hubungan antara berbagai konsep, pasal atau doktrin yang ada
- c. Menarik kesimpulan dengan menggunakan pendekatan deduktif. Terhadap data yang akan diolah oleh penulis, dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum, peraturan perundang-undangan serta doktrin-doktrin dari pakar hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

